



DOI: 10.21005/pif.2024.60.B-03

TYPOLOGY OF RESIDENTIAL DEVELOPMENT IN THE SUBURBAN AREAS OF SZCZECIN IN THE CONTEXT OF INCREASING LAND PRICES A CASE STUDY OF BEZRZECZE

TYPOLOGIA ZABUDOWY PODMIEJSKICH STREF MIESZKALNYCH SZCZECINA W KONTEKŚCIE WZROSTU CEN GRUNTÓW NA PRZYKŁADZIE BEZRZECZA

Małgorzata Gościński

mgr inż. arch.

Author's Orcid number: 0000-0002-9601-5789

West Pomeranian University of Technology, Poland
Department of Architecture, Szczecin

ABSTRACT

The following article analyzes the diversity of residential development forms in the suburban areas of Szczecin, considering the rising prices of real estate land. The author discusses how changes in the real estate market influence the shaping of various types of development, such as single-family homes, small-scale developer projects, and multi-family housing. It is highlighted that the increase in land prices forces developers and residents to seek more compact and economical solutions. This phenomenon leads to a densification of development and shifts in the spatial structure of suburban zones, which are gaining importance as an alternative to the more expensive and crowded city center.

Key words: land prices, single-family homes, suburban areas, suburbanization.

STRESZCZENIE

Poniższy artykuł analizuje różnorodność form zabudowy na terenach podmiejskich Szczecina biorąc pod uwagę rosnące ceny nieruchomości gruntowych. Autorka omawia w jaki sposób zmiany na rynku nieruchomości wpływają na kształtowanie się różnych typów zabudowy takich jak domy jednorodzinne, małe inwestycje deweloperskie oraz zabudowa wielorodzinna. Wskazuje, że wzrost cen gruntów zmusza deweloperów i mieszkańców do poszukiwania bardziej kompaktowych, ekonomicznych rozwiązań. Zjawisko to prowadzi do intensyfikacji zabudowy oraz zmian w strukturze przestrzennej stref podmiejskich, które zyskują na znaczeniu jako alternatywa dla droższego i bardziej zatłoczonego centrum miasta.

Słowa kluczowe: ceny gruntów, domy jednorodzinne, przedmieścia, suburbanizacja.

1. INTRODUCTION

Suburbanization, which refers to the dynamic development of suburban areas, is a phenomenon characteristic of many European cities, and it has notably intensified in Poland over the last 30 years. Special attention should be given to the western outskirts of Szczecin, such as Bezzecze and Wołczkowo, which are experiencing rapid development driven by the influx of new residents, rising land prices, and changes in building types. This region has become a highly sought-after area for both investors and individuals seeking tranquility, while still remaining close to a large urban agglomeration (Łuczak, M., 2010).

The suburbanization of Szczecin is part of broader urbanization changes observed in Central and Eastern European cities following the political transformation of the 1990s. This process was associated with the development of peripheral areas that previously served mainly agricultural or forestry functions. Due to the liberalization of the real estate market and the growing demand for better living conditions, areas on the outskirts of the city, particularly in its western part, began to be developed. In the context of Szczecin, the Zachód district, and particularly the municipality of Dobra with the village of Bezzecze, became one of the main areas of suburbanization.

These areas, which were previously less urbanized, began to attract investors from the residential and commercial sectors.

The main factors driving suburbanization in this region were:

The desire to escape the urban hustle and bustle – suburbanization is often motivated by the need for a better quality of life in a quiet, green environment. People who decide to move to the suburbs seek more space and contact with nature (Łokuciejewska M., 2008), which, in the case of the western areas of Szczecin, rich in green spaces, becomes a key factor. At the same time, the proximity to the city center allows for maintaining work, access to schools, and various entertainment and service facilities.

Rising property prices in the city – the increase in apartment prices in downtown Szczecin has led many people to consider settling on the outskirts for purely economic reasons. In municipalities such as Dobra, the average land prices have increased several times over the past decade, yet it still remains a more affordable alternative than living in Szczecin – whether in neighborhoods or in small, intimate multi-family housing estates.

The aim of this analysis is to examine the impact of rising land prices on the suburbanization process in the western areas of Szczecin, to discuss the consequences of this process for space, the real estate market, and the quality of life for residents.

2. GENERAL CHARACTERIZATION OF BEZZECZE

Bezzecze is one of the main settlements in the Dobra commune. Initially a small rural settlement, it has recently become a location for intensive residential development. The rising land prices in Szczecin and its immediate surroundings have prompted many residents to seek alternatives in nearby villages, which has directly contributed to the increased interest in investments in Bezzecze. As a result, this area has become the target of numerous development projects aimed at meeting the growing demand for new apartments and houses. However, the dynamic development of this type of construction brings with it a number of challenges and problems that are becoming increasingly visible to both current residents and new investors.

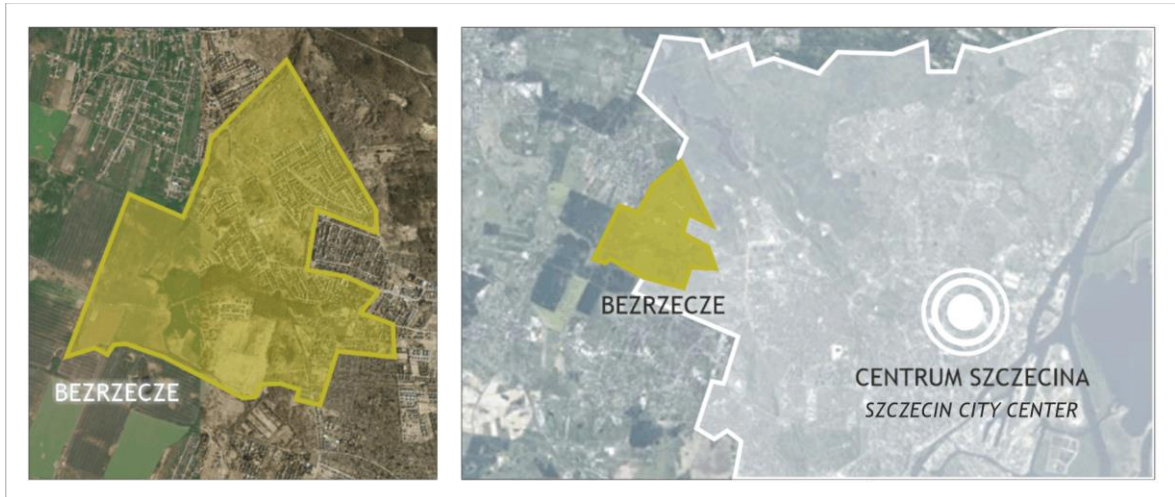


Fig. 1. Bezzecze - Study Area. Source: Author's own work based on the orthophotomap used (geoportal).
Ryc. 1. Bezzecze - obszar opracowania. Źródło: opracowanie autorskie na bazie użytej ortofotomapy (geoportal)

One of the key issues that has become particularly important in the context of the development of suburban residential areas in places like Bezzecze is the growing density of construction on increasingly smaller plots. As land prices rise in the West Pomeranian region, developers aim to maximize the use of available space, leading to the phenomenon of intensified development. In practice, this means that larger houses are being built on small plots, often with minimal spacing between them, which reduces the private space of the residents and affects the quality of life in these areas.

The peaceful character of Bezzecze, which has attracted many people, is gradually changing as new stages of housing developments emerge on areas that were recently undeveloped fields, pastures, or small gardens. The development of infrastructure, roads, and public services often fails to keep up with the rapid increase in the population, leading to problems with access to schools, kindergartens, as well as congested roads leading to the center of Szczecin. Furthermore, the increasingly compact plots on which new houses are being built limit the space for greenery and recreation, which affects the aesthetics of the area and the comfort of daily life (Bagiński E., 2001).

This phenomenon, although at first glance it may seem like an efficient solution to rising land prices, brings negative consequences in the long term. Dense development on small plots leads to problems such as lack of privacy, noise, difficulties in accessing parking spaces, and limited space for private gardens. The traditional model of single-family homes with large gardens, which attracted many people to Bezzecze in the past, is becoming increasingly inaccessible due to market pressure and the intensification of development.

One of the challenges that Bezzecze is currently facing is maintaining a balance between the need for further development and the need to preserve the local character of the area. On one hand, the development of new residential investments is inevitable, given the growing population and the demand for new homes. On the other hand, excessive urbanization, where the priority becomes the number of residential units built in a given area, can lead to a degradation of the quality of life for residents, as well as the loss of aesthetic and natural values that previously characterized the area (Kajdanek K., 2011)

3. ANALYSIS OF DEVELOPMENT AND TYPOLOGY OF THE BEZRZECZE HOUSING

The increasing pressure for the development of suburban residential areas, including in Bezzecze, is leading to changes in the typology of buildings. Traditionally, single-family homes, often situated on larger plots of land, were the dominant form of construction, symbolizing suburban lifestyle.

However, over time and with rising land prices, developers and individual investors have started to favor more intensive construction in order to maximize the use of available land.

The most popular forms of construction in recent years include:

Single-family houses:

- Detached
- Semi-detached houses – This type of construction allows for better land use by dividing the plot between two owners, reducing the cost of land acquisition for each family. "Duplexes" have gained popularity in the municipality of Dobra and Bezrzecze areas, where land prices have increased to the point that building individual houses on larger plots has become economically unfeasible.
- In terrace (row) housing – a solution that further intensifies the use of available land.
- In a four-apartment layout

Multi-family housing / Small residential neighborhoods – With infrastructure growth, smaller, closed-off residential areas are emerging in Bezrzecze, typically consisting of several multi-family buildings or apartment blocks.

The municipality of Dobra, along with Bezrzecze, one of the fastest-growing settlements in this area, is already largely developed and increasingly becoming more densely built up with residential buildings. However, it is characterized by a diversity in the density of this development and its typology. This depends, among other factors, on the stage of suburbanization and the specifics of a given neighborhood.

In the 1990s, Bezrzecze, initially a small village, started developing single-family homes with a residential character. Large plots (over 1,500 m²) allowed for the construction of detached villas with large garden areas. Numerous high-standard homes are visible, responding to the needs of people looking for more living space outside the city center. The single-family homes from this period form residential clusters, now encircled by mature greenery.

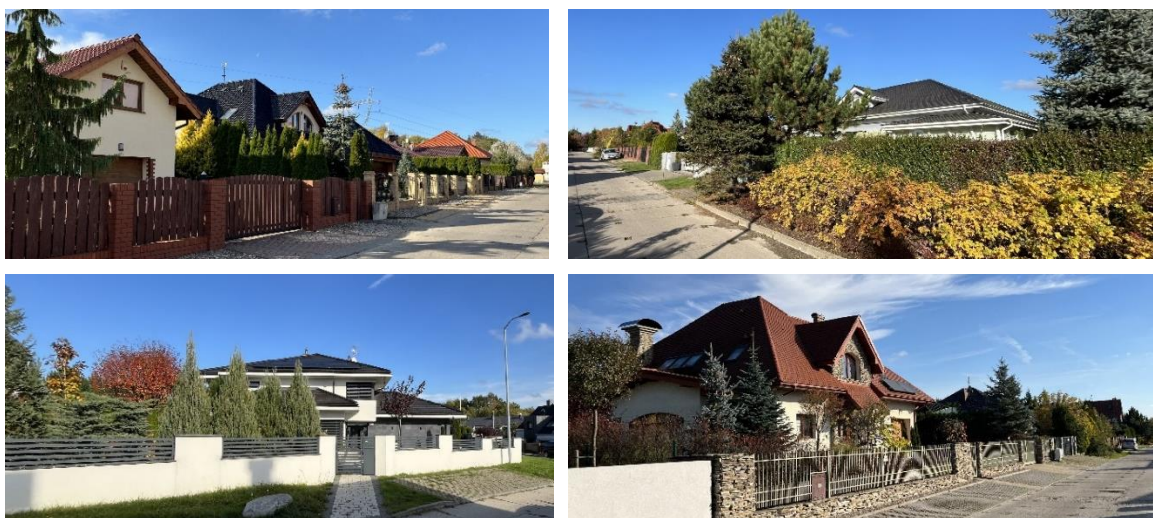


Fig. 2. Photographic Documentation showing examples of detached single-family houses in Bezrzecze. Source: Author's own photography, 2024.

Ryc. 2. Dokumentacja fotograficzna przedstawiająca przykładowe domy jednorodzinne wolnostojące w Bezrzeczu. Źródło: fot. autorska 2024

The early 2000s began to change the landscape of these areas. Increasingly frequent real estate investments started filling the undeveloped spaces with multi-family buildings. These were residential complexes with several stories, quite intimate, giving the illusion of living in a single-family neighborhood, even though the arrangement of ground-floor apartments with their own gardens, though excluding the service functions on the ground floors of the buildings. Some of these developments, to keep up with trends, maintain higher prestige, and attract new residents, were designed as isolated, fenced-off units with closed gates or barriers. As a result, separate zones were created, focusing only on what was inside, without regard to the impact this had on the surroundings (Zimnicka A., Czernik L., 2007). The lack of sufficient space for cars within the complexes led to parking chaos outside the developments, causing conflicts with the surrounding single-family houses.

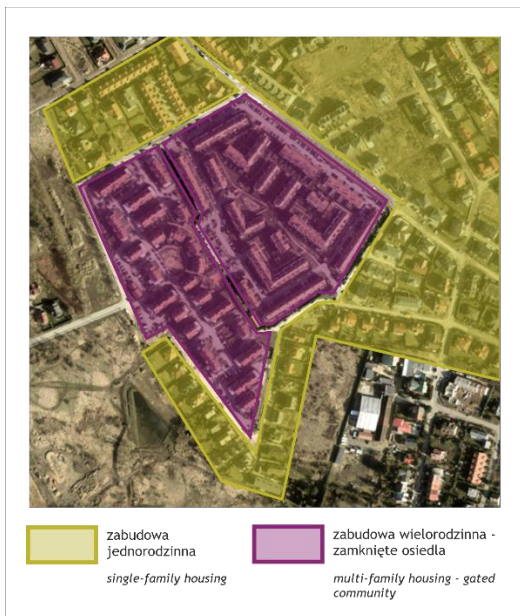


Fig. 3. Two multi-family housing complexes surrounded by intimate single-family developments. Bezzecze. Source: Author's own work based on the orthophotomap used (geoportal.gov.pl).

Ryc.3. Dwa osiedla wielorodzinne otoczone kameralną zabudową jednorodziną. Bezzecze. Źródło: opracowanie autorskie na bazie użytej ortofotomapy (geoportal.gov.pl).





Fig. 4. Examples of entrances to gated multi-family housing complexes: Dolina Słońca Estate (above) and Cynamonowe Estate (below). Bezzecze. Source: Author's own photographs, 2024.

Ryc. 4. Przykład wjazdów na teren zamkniętych osiedli wielorodzinnych: Osiedle Dolina Słońca (powyżej) oraz Osiedle Cynamonowe (poniżej). Bezzecze. Źródło: fot. autorska 2024

At the same time, single-family houses were still being built on previously subdivided plots, and new areas for single-family housing were being created by dividing larger agricultural plots into as many smaller ones as possible for residential construction. At the same time, new municipal and private roads were being established, although the design of these spaces did not take into account areas for communal recreational, service, or walking purposes.

In the early 2000s, sporadic investments in single-family row housing began to appear. These developments, aiming to maximize the use of available land, often neglected considerations of traffic flow, parking availability, the excessive concentration of vehicles, and the subdivision of plots into minuscule gardens. However, in terms of accessibility to homes directly from the street, the absence of gated barriers or the fencing off of entire estates gave the impression that these solutions contributed to the emerging residential fabric in a way that was more accessible to the average person.

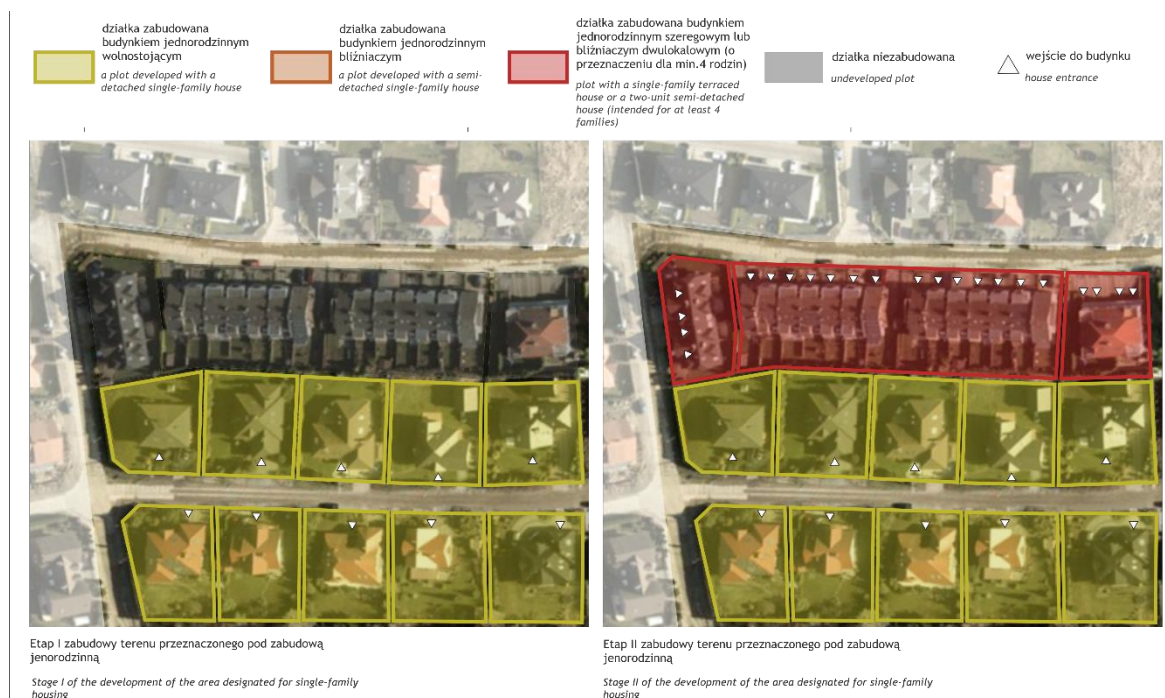


Fig. 5. Example of plots designated for single-family housing being developed with densely packed rows of terraced houses. Bezzecze. Source: Author's own work based on the orthophotomap used (geoportal.gov.pl).

Ryc. 5. Przykład zabudowania działek przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne ciągami budynków w zabudowie szeregowej o bardzo dużym zagęszczeniu. Bezzecze. Źródło: opracowanie autorskie na bazie użytej ortofotomapy (geoportal.gov.pl).



Fig. 6. Photographic documentation illustrating the issue depicted in the diagram (Fig. 5). Source: Author's own photographs, 2024.

Ryc. 6. Dokumentacja fotograficzna przedstawiająca problem ujęty na schemacie (Ryc. 5). Źródło: fot. autorska 2024 rok

Pojawiające się z czasem domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej były najbardziej optymalnym kompromisem w budowaniu domów dla przeciętnej rodziny 2+2 w Bezzreczu, zwykle na wspólnej działce o powierzchni ok. 800m². Zwłaszcza druga dekada XXI w. rozwija tę tendencję, a małe, raczkujące jeszcze w branży przedsiębiorstwa deweloperskie rozpędzają swoją działalność i opanują miejscowy rynek budownictwa mieszkaniowego.

Unfortunately, this coincides with a noticeable rise in land prices. On plots previously purchased by individual clients for the construction of private homes, standalone buildings continue to appear. However, owners now face an increasingly booming construction industry, marked by a sharp increase in the cost of building materials and labor for construction crews. The risks associated with self-managing home construction have become so significant that more investors are seeking ready-built homes offered by developers. The range and variety of such offerings expand year by year, but

unfortunately, this trend is often accompanied by the implementation of more cost-driven solutions rather than thoughtful investments aimed at shaping the distinct character of suburban areas.

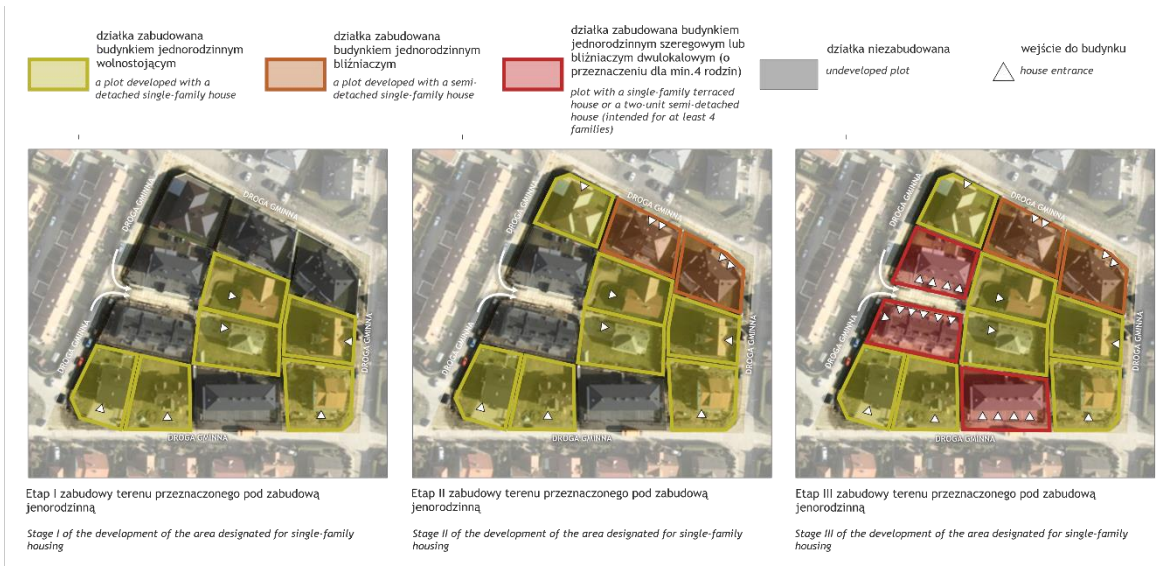


Fig. 7. Example of plots designated for single-family housing being developed with densely packed rows of terraced houses. Bezrzecze. Source: Author's own work based on the orthophotomap used (geoportal).

Ryc. 7. Przykład zabudowania działek przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne ciągami budynków w zabudowie szeregowej o bardzo dużym zagęszczeniu. Bezrzecze. Źródło: opracowanie autorskie na bazie użytej ortofotomapy (geoportal)





Fig. 8. Photographic documentation illustrating the issue depicted in the diagram (Fig. 7). Source: Author's own photographs, 2024.

Ryc. 8. Dokumentacja fotograficzna przedstawiająca problem ujęty na schemacie (Ryc.7). Źródło: fot. autorskie 2024

Due to the significant increase in land prices, the most popular type of housing has become residential buildings designed for four families, constructed on plots previously intended for single-family homes, primarily standalone houses. Formally referred to as "semi-detached, two-unit buildings," these structures must provide parking for eight cars. Set further back on the plots, these buildings disrupt the orderly building line and create large, concrete surfaces filled with vehicles in front of them. The number of cars on the narrow, quiet streets is rising at an alarming rate, completely transforming the suburban villa character of the area. The focus here is overwhelmingly on the developer's economic goals, with little regard for the gradual urban degradation of the neighborhood. This trend also generates dissatisfaction among neighbors, as such developments, built just beyond their fences, significantly reduce the value of existing and already inhabited homes and residences.

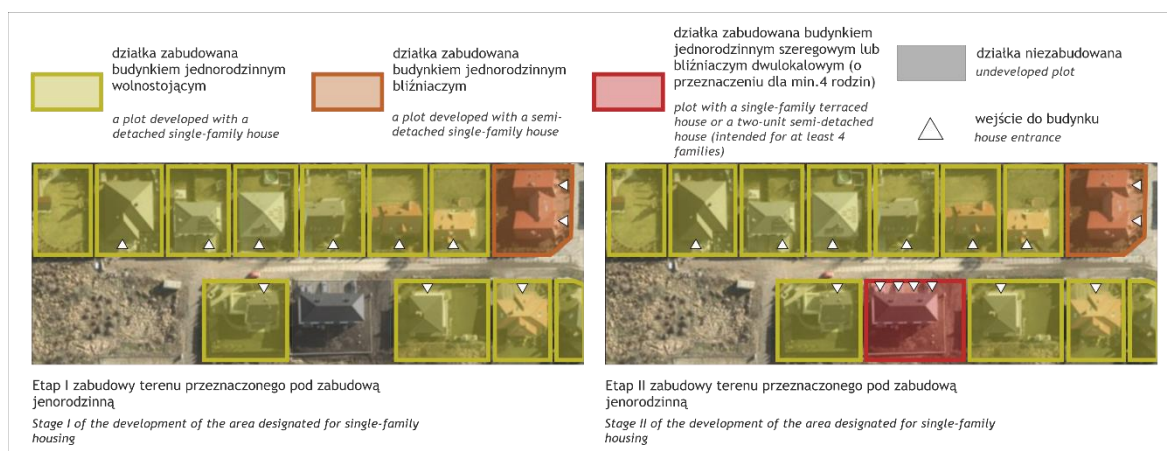


Fig. 9. Example of "bypassing regulations" by constructing 4-family houses on plots sized for single-family homes. Source: Author's own work based on the orthophotomap used (geoportal.gov.pl).

Ryc. 9. Przykład „omijania przepisów” i budowania 4-rodzinnych domów na działce dostosowanej powierzchniowo do domu dla 1 rodziny. Źródło opracowanie autorskie na bazie użytej ortofotomapy (geoportal.gov.pl).



Fig. 10. Photographic documentation illustrating the issue depicted in the diagram (Fig. 9). Source: Author's own photographs, 2024.
Ryc. 10. Dokumentacja fotograficzna przedstawiająca problem ujęty na schemacie (Ryc.9). Źródło: fot. autorska 2024 rok.

A similar example of degradation and division among residents is the construction of terraced houses positioned perpendicular to the main building line. The creation of an additional access road to these homes and the attempt to fit as many residential units as possible onto a single plot result in a haphazardly shaped housing fabric. Over time, this generates problems and causes irreversible changes in shaping suburban areas into cohesive and livable communities. An illustrative case involves a street lined with comfortable villas, where the last two plots were filled with densely packed terraced housing positioned perpendicular to the road. The quality of enjoying the garden in the neighboring villa was so diminished that the owner was compelled to build a high wall separating their property from the small housing estate on the adjacent plot.

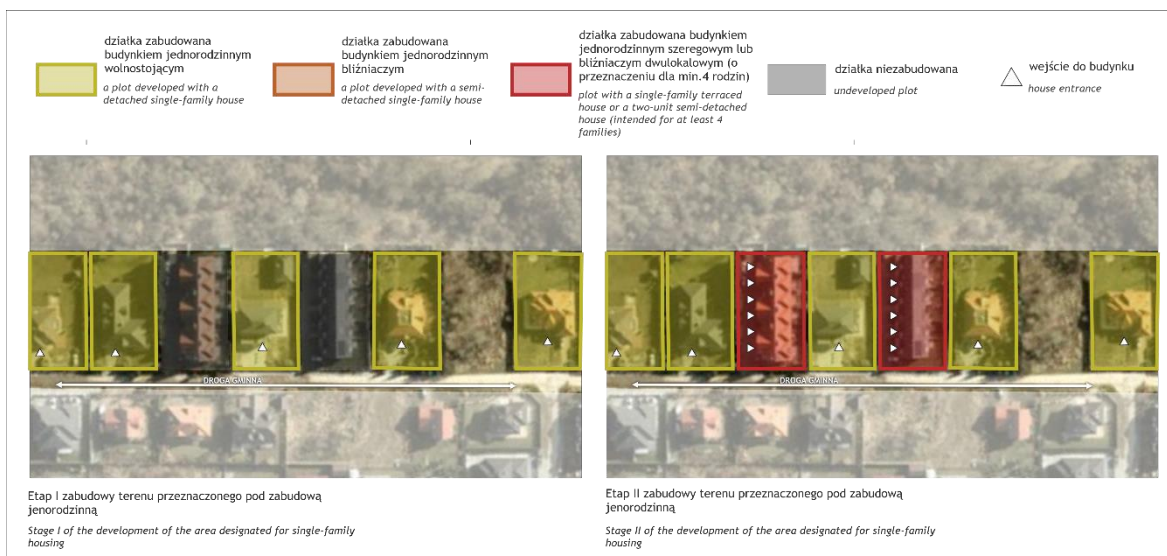


Fig. 11. Example of the development of one of the last remaining plots along a street with detached houses, featuring a very dense row housing development with a perpendicular frontage line to the public road. Bezrzecze. Source: Author's own work based on the orthophotomap used (geoportal.gov.pl).

Ryc. 11. Przykład zabudowania jednych z ostatnich pozostałych działek mieszczących się przy ulicy z domami wolnostojącymi bardzo skondensowaną zabudową szeregową z prostopadłą do drogi gminnej linią elewacji frontowych budynków szeregowych. Bezrzecze. Źródło: opracowanie autorskie na bazie użytej ortofotomapy (geoportal.gov.pl).



Fig. 12. Photographic documentation illustrating the issue depicted in the diagram (Fig. 11). Source: Author's own photographs, 2024.

Ryc. 12. Dokumentacja fotograficzna przedstawiająca problem ujęty w schemacie (Ryc. 11). Źródło: fot. autorskie, rok 2024

The ongoing issue of rising land prices may continue to lead to abuses in obtaining building permits for areas designated for single-family housing, creating the illusion of living in a standalone home. At the same time, the lack of a thoughtful approach to integrating these replicated projects into the existing building layouts can result in chaos and escalating neighborhood conflicts.

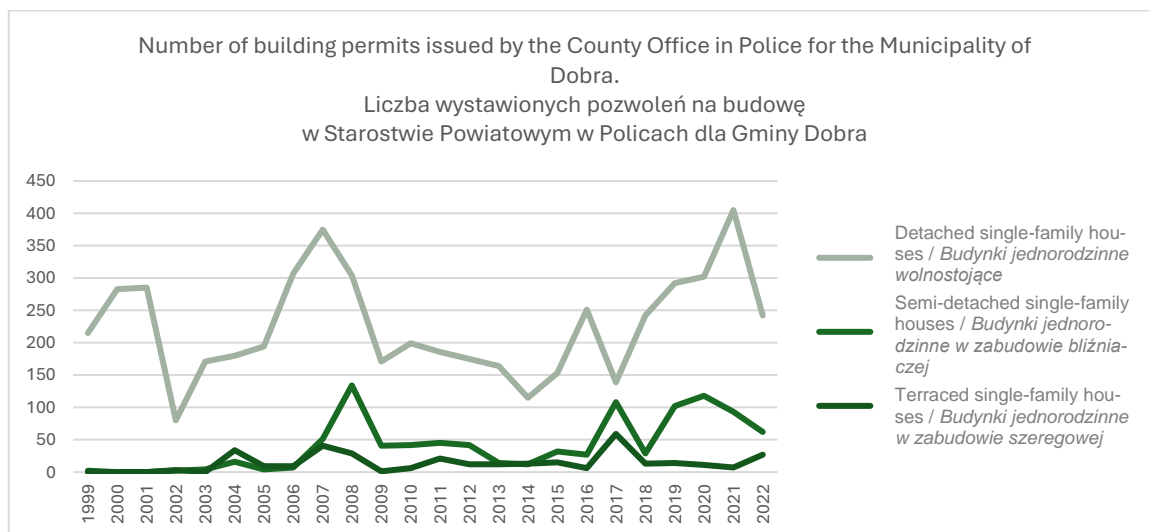


Chart.1. Wyk.1.

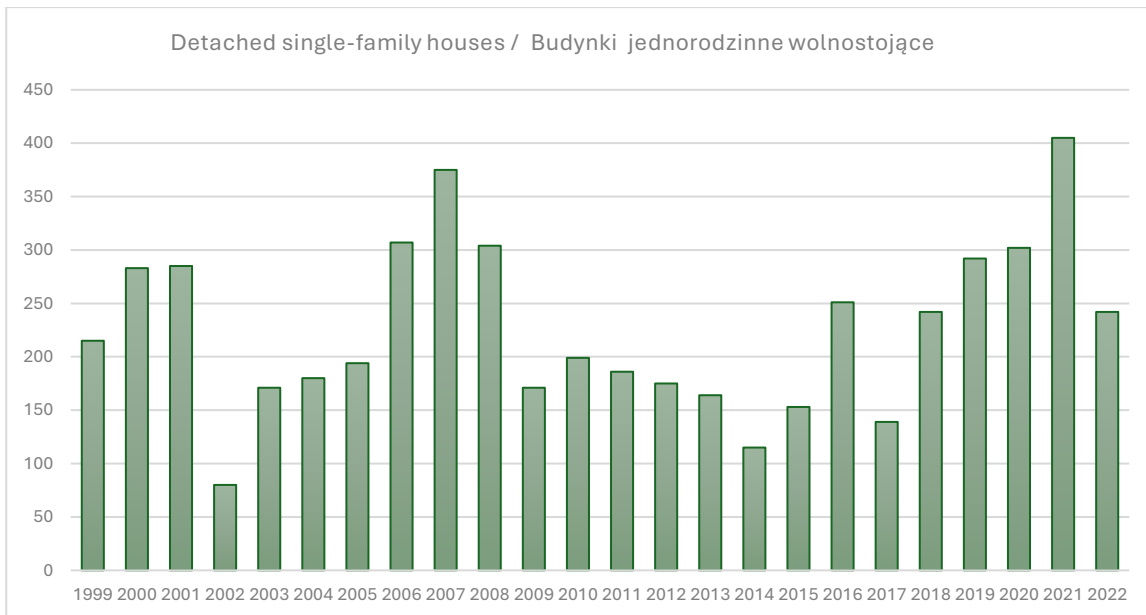


Chart.2. Wyk. 2.

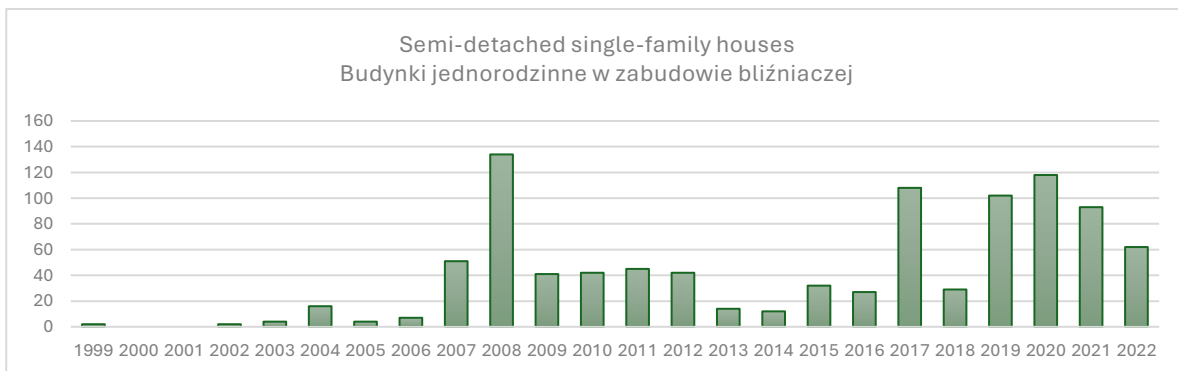


Chart.3. Wyk. 3.

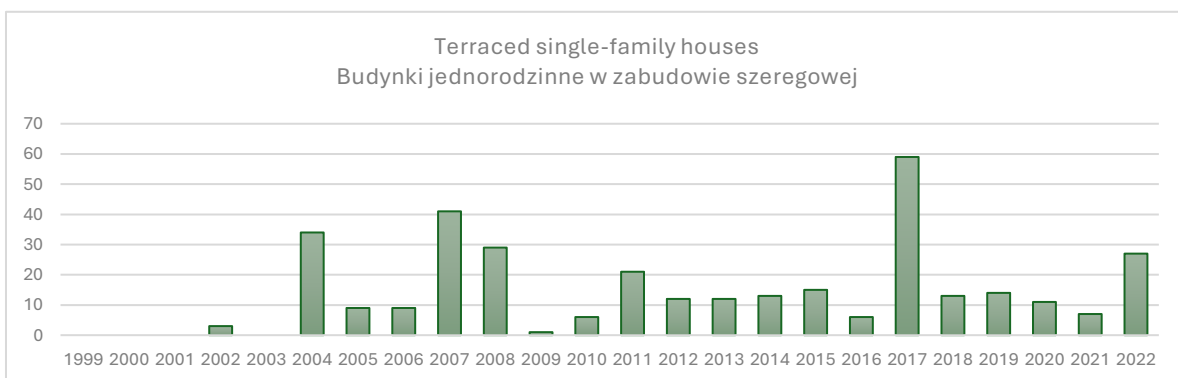


Chart.4. Wyk. 4.

Charts 1-4. Number of building permits issued for individual single-family homes by the County Office in Police for the Municipality of Dobra, within which the village of Bezrzecze is located. Source: Author's own work based on data obtained from the County Office in Police.

Wyk. 1-4. Liczba wystawionych pozwoleń na budowę poszczególnych budynków jednorodzinnych w Starostwie Powiatowym w Policach dla Gminy Dobra, w obrębie której leży miejscowość Bezrzecze. Źródło: opracowanie autorskie na podstawie danych uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w Policach.

4. LAND PRICE ANALYSIS IN BEZRZECZE

The increase in building plot prices in Poland over the past few years has become a significant issue not only in large urban agglomerations but also in suburban residential zones.

What distinguishes towns like Bezrzecze is rapid suburbanization, accompanied by an increased demand for new housing while available building land continues to shrink (Zimnicka A., Czernik L., 2007). This process has led to a rise in land prices, particularly between 2010 and 2022, and has necessitated a shift in building typologies—from single-family homes on larger plots to more compact forms, such as semi-detached and terraced houses on increasingly smaller parcels.

The source of data regarding the average price of undeveloped land for construction in Poland is, among others, the report from the Central Statistical Office (GUS) dated July 28, 2022. The information presented in Table 1 was prepared based on data obtained from the property price registers maintained by county offices and city authorities in cities with county rights (for data from 2021, reflecting the state of the registers as of April 25, 2022). The West Pomeranian Voivodeship achieved record property prices compared to other voivodeships (www.ongeo.pl, 2024).

Tab. 1. Average price of undeveloped properties designated for construction in 2021. Source: www.ongeo.pl based on GUS data.

Tab. 1. Średnia cena nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w 2021 r. Źródło: www.ongeo.pl na podstawie danych GUS.

Voivodeship Województwo	Average price of undeveloped properties intended for development in 2021 <i>Średnia cena nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w 2021 r.</i>		
	Outside city <i>Poza granicami miast</i>	In the city area <i>W granicach miast</i>	Total <i>Ogółem</i>
POLAND POLSKA	156,8	280,1	186,6
<i>dolnośląskie</i>	160,7	349,3	194,1
<i>kujawsko-pomorskie</i>	106,7	246,9	131,9
<i>lubelskie</i>	115,6	249,9	156,8
<i>lubuskie</i>	87,5	126,8	104,6
<i>łódzkie</i>	104	162,1	121
<i>małopolskie</i>	134	201,6	144,9
<i>mazowieckie</i>	225,8	674,8	293,7
<i>opolskie</i>	107,2	126,8	110,8
<i>podkarpackie</i>	130	175,3	153
<i>podlaskie</i>	171,3	246,3	194,7
<i>pomorskie</i>	103,8	463,7	135,5
<i>śląskie</i>	108,9	174	141,5
<i>świętokrzyskie</i>	101,9	132,4	106,7
<i>warmińsko-mazurskie</i>	107,4	183,5	121,6
<i>wielkopolskie</i>	185,6	231,3	191,8
<i>zachodniopomorskie</i>	261,1	456,9	305,3

In 2019, the average price for a construction plot in the West Pomeranian Voivodeship was 94,300 PLN, but by 2021, it had risen to 305,300 PLN. It is difficult to pinpoint the exact reasons behind such a significant increase in land prices, especially when compared to neighboring voivodeships. The West Pomeranian Voivodeship, which includes the discussed Gmina Dobra along with the examined Bezrzecze, is one of the regions experiencing the fastest development.

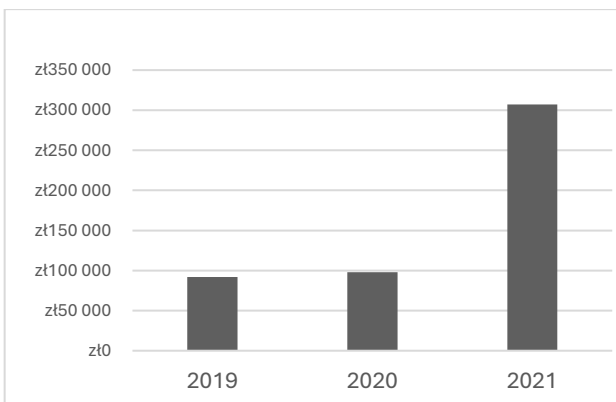


Chart 5. Average price of plots in the West Pomeranian Voivodeship in the years 2019-2021. Source: Author's own work based on GUS data

Wyk.5. Średnia cena działek w województwie zachodniopomorskim w latach 2019-2021. Źródło: Opracowanie autorskie wg danych GUS.

Data provided by PKO BP indicates that among the notarial deeds related to land intended for residential development, the majority of transactions were conducted outside urban areas (77% of transactions). In 2021, their number increased by 30% year-on-year (www.ongeo.pl). In the neighboring municipalities of Szczecin, including the Gmina Dobra and the locality of Bezrzecze, the price increase after 2019 has been record-breaking compared to other voivodeships, as shown in chart 6.

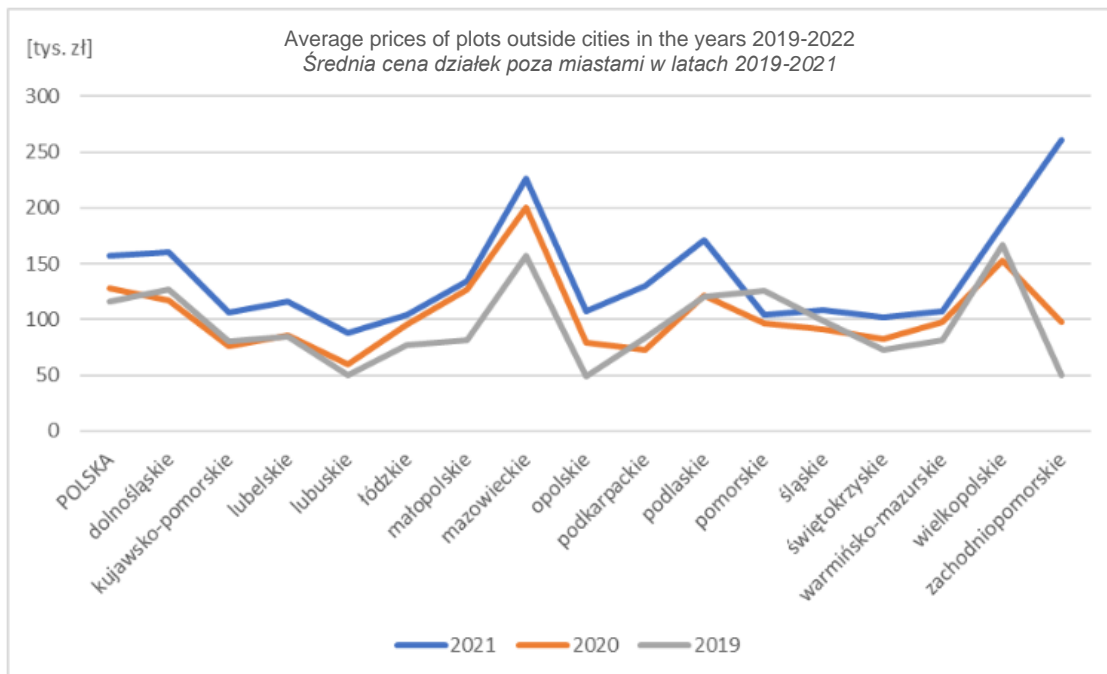


Chart 6. Average prices of plots outside cities in the years 2019-2021. Source: www.ongeo.pl based on GUS data. Wyk.6. Średnie ceny działek poza miastami w latach 2019-2021. Źródło: www.ongeo.pl na podstawie danych GUS.

Analyzing data on the fluctuation of land prices for residential development over the past few years, we can observe a clear trend towards the construction of highly dense buildings. Beyond the building

permit boom issued by the County Office in Police for the Gmina Dobra, which occurred between 2006 and 2008 primarily for detached houses and duplexes, there has been an upward trend in the construction of single-family houses intended for several (usually four) families. This is a response to the increasingly high land prices, especially when dealing with single, last remaining plots in a given residential area. The practice of interpreting regulations in such a way as to allow the placement of as many dwellings as possible on a single plot designated for single-family homes is leading to a change in the character of residential areas. In Bezrzecze, which has been steadily developing for several decades and is increasingly filled with single-family housing, the rise in land prices is higher than in neighboring areas, and as a result, the process of intensifying development is very visible.

The rise in land prices in Bezrzecze is also linked to its attractive location – the proximity to Szczecin and convenient connections to Germany, making this area a popular choice for people seeking a place to live outside of the big city, yet with the opportunity to work in nearby German towns. The commute during rush hours to towns such as Loecknitz, Blankensee, or Pasewalk is comparable to the commute to the eastern suburbs of Szczecin, allowing Polish citizens to live, study, and attend schools in Poland, while earning a living across the border.

5. IDENTIFIED ISSUES CONCERNING THE QUALITY OF LIFE FOR RESIDENTS

The growing price pressure on the land market in Bezrzecze and its surroundings leads to a variety of problems:

Decreased quality of life – Although new buildings still meet technical standards, the increasingly smaller plots of land make residents feel a lack of recreational space, privacy, and green surroundings. It is worth noting that one of the main reasons for moving to the suburbs was the desire to have more private space, which is now becoming increasingly difficult to achieve (Kajdanek K., 2012).

Infrastructure issues – Issuing building permits for increasingly smaller plots of land can lead to overburdening the existing infrastructure. In Bezrzecze, as in many other suburban areas, the road, sewage, and water systems were not designed with such intensive development in mind. Additionally, overly dense construction can exacerbate problems with access to public services, such as schools or healthcare.

Lack of space for urban greenery and recreational areas – Intensive development of suburban areas leads to a reduction in available space for greenery. This issue is noticeable in Bezrzecze, where new developments often leave minimal space for public green areas, negatively impacting the quality of life for residents.

Infrastructure and environmental problems

The development of the western suburbs of Szczecin is also associated with infrastructure problems. The road and public infrastructure often cannot keep up with the rapid increase in the number of new residents. The growing number of cars leads to traffic jams, and the lack of an expanded public transportation system makes daily commuting to the city a challenge.

Furthermore, the dynamic suburbanization of the western areas of Szczecin causes delays in infrastructure investments. Local authorities are often unable to meet the demands related to the expansion of road networks, schools, or healthcare facilities. The rapid development of these areas has led to the overloading of water supply and sewage systems.

Problems with issuing building permits

Issuing building permits for increasingly smaller plots poses a significant challenge for local authorities. Although existing building regulations formally require adequate distances between buildings, these rules are often circumvented by merging plots. As a result, residents of new suburban developments face issues such as a lack of parking spaces, overly small gardens, and close proximity to neighbors, which fails to provide sufficient privacy.

Problems related to space and quality of life – Smaller plots limit recreational and private spaces, while also increasing pressure on technical infrastructure such as sewage systems, roads, and access to schools and healthcare facilities. These changes can lead to a decline in the quality of life for residents who previously moved to the suburbs with the expectation of enjoying more spacious living conditions.

6. DISCUSSION

Suburbanization in the western areas of Szczecin, particularly in municipalities such as Dobra, poses challenges in terms of spatial management, infrastructure development, and market regulations related to real estate (Bagiński E, 2001). This process, typical for many Polish cities, is primarily driven by the migration of residents from city centers to the outskirts, motivated by rising housing prices and the pursuit of an improved quality of life in greener and quieter surroundings.

Suburbanization in the western areas of Szczecin is a dynamic process that is transforming the spatial landscape, real estate market, and quality of life for residents. While the development of these areas brings benefits in the form of new housing opportunities, it is also accompanied by significant challenges, such as overburdened infrastructure, environmental degradation, and issues with issuing building permits (Kokot S., 2006).

For the western suburbs of Szczecin, it is essential to implement more sustainable urban planning solutions that support the development of new residential areas in a manner that meets residents' needs while mitigating the negative effects of suburbanization (Czernik L., 2007).

7. CONCLUSIONS

Analyzing the case of Bezrzecze in the Dobra municipality, it is evident that the dynamic rise in land prices has a strong impact on the structure of suburban residential development. In response to increasing costs, developers and investors are increasingly opting for denser forms of construction, such as not just two-family, but four-family semi-detached houses and terraced housing. However, this approach brings about issues related to infrastructure, quality of life, lack of green spaces, and the transformation of the character of the space.

Tab. 2. Typology of development in Bezrzecze, Municipality of Dobra, in the context of land price increases. Source: Author (land prices based on average sales from local real estate agencies).

Tab. 2 Typologia zabudowy Bezrzecza, gmina Dobra w kontekście wzrostu cen gruntów. Źródło autorka (ceny działek na podstawie średnich sprzedaży lokalnych biur nieruchomości)

rok	Average price of a building plot for single-family housing in Bezrzecze	Number of building permits issued in the Municipality of Dobra for de-tached single-family housing		Number of building permits issued in the Municipality of Dobra for semi-detached single-family housing		Number of building permits issued in the Municipality of Dobra for ter-raced single-family housing	
	[zł/m ²]	[units]	Percentage of total permits for single-family housing	[units]	Percentage of total permits for single-family housing	[units]	Percentage of total permits for single-family housing
2000	<i>brak danych</i>	283	100%	0	0 %	0	0 %
2005	84,00	194	94 %	4	2 %	9	4 %
2010	121,00	199	81 %	42	17 %	6	2 %
2015	185,00	153	76 %	32	16 %	15	8 %
2017	210,00	139	45 %	108	35 %	59	20 %
2019	233,00	292	72 %	102	25 %	14	3 %
2020	290,00	302	70 %	118	27 %	11	3 %

rok	Average price of a building plot for single-family housing in Bezzecze	Number of building permits issued in the Municipality of Dobra for de-tached single-family housing		Number of building permits issued in the Municipality of Dobra for semi-detached single-family housing		Number of building permits issued in the Municipality of Dobra for terraced single-family housing	
	[zł/m ²]	[units]	Percentage of total permits for single-family housing	[units]	Percentage of total permits for single-family housing	[units]	Percentage of total permits for single-family housing
2021	387,00	405	80 %	93	18 %	7	2 %
2022	352,00	242	73 %	62	19 %	27	8 %
2023	417,00	No data available	No data available	No data available	No data available	No data available	No data available

Summarizing the data from Table 2, it can be concluded that over the span of more than twenty years, the proportions of single-family buildings being constructed have changed. The early 21st century was a period when the investor was also the owner and future resident of their detached home. With the passage of time (around 2010-2017) and the gradual increase in prices, the developer market expanded, leading to a trend towards smaller single-family homes in semi-detached and terraced housing designs. At the same time, there was a noticeable decline in the construction of detached single-family homes by individual investors. The period around COVID-19 (2020-2021) acted as a catalyst for larger-scale construction of semi-detached or terraced houses, but in a two-unit design. As a result, fewer permits were issued for larger family homes. The real estate boom throughout Poland, including Bezzecze, which was most acutely felt between 2021 and 2023, led to a significantly lower number of permits issued for single-family homes overall. Observing current investments and the record-high prices of building plots and ongoing constructions in Bezzecze, the dominant trend is the increased construction of semi-detached two-unit homes (for a total of four families) and terraced houses.

In the context of Bezzecze and other suburban areas of Szczecin, it seems necessary to seek a balance between the dynamic growth of urbanization and the need to maintain the quality of life and the aesthetics of the space. Sustainable development of these areas should take into account not only economic factors but also social and environmental ones, in order to avoid transforming suburban zones into areas with low quality of life and excessive construction. Without proper control and planning, places like Bezzecze could fall victim to their own success, losing their unique character and attracting more and more problems related to overbuilding.

TYOLOGIA ZABUDOWY PODMIEJSKICH STREF MIESZKALNYCH SZCZECINA W KONTEKŚCIE WZROSTU CEN GRUNTÓW NA PRZYKŁADZIE BEZRZECZA

1. WPROWADZENIE

Suburbanizacja, czyli proces dynamicznego rozwoju stref podmiejskich, to zjawisko charakterystyczne dla wielu europejskich miast, a w Polsce widocznie narasta w ostatnich 30 latach. Szczególną uwagę warto zwrócić na zachodnie okolice Szczecina, takie jak Bezrzecze czy Wołczkowo, które doświadczają intensywnego rozwoju pod wpływem napływu nowych mieszkańców, wzrostu cen gruntów i zmian w typach zabudowy. Region ten stał się obszarem dużego zainteresowania zarówno inwestorów, jak i osób szukających spokoju, jednocześnie pozostając w pobliżu dużej aglomeracji (Łuczak, M., 2010).

Suburbanizacja Szczecina jest częścią szerszych zmian urbanizacyjnych obserwowanych w miastach Europy Środkowo-Wschodniej po transformacji ustrojowej lat 90. XX wieku. Proces ten wiązał się z rozwojem obszarów peryferyjnych, które wcześniej pełniły głównie funkcje rolnicze lub leśne. Dzięki liberalizacji rynku nieruchomości oraz rosnącemu zapotrzebowaniu na lepsze warunki mieszkaniowe, zaczęto rozwijać tereny na obrzeżach miasta, szczególnie w zachodniej jego części. W kontekście Szczecina, dzielnica Zachód a w szczególności analizowana poniżej Gmina Dobra wraz z miejscowością Bezrzecze stała się jednym z głównych kierunków suburbanizacji.

Obszary te, będące dawniej słabiej zurbanizowane, zaczęły przyciągać inwestorów z sektora mieszkaniowego oraz komercyjnego.

Głównymi czynnikami napędzającymi suburbanizację w tym regionie były:

Chęć ucieczki od miejskiego zgiełku – suburbanizacja często motywowana jest potrzebą lepszej jakości życia w cichym, zielonym otoczeniu. Osoby decydujące się na przeprowadzkę na przedmieścia poszukują większej przestrzeni i kontaktu z naturą (Łokuciejewska M., 2008), co w przypadku zachodnich okolic Szczecina, obfitujących w tereny zielone, staje się kluczowym czynnikiem. Jednocześnie bliskość centrum miasta pozwala na utrzymanie pracy, dostępu do szkół oraz różnorodnych obiektów związanych z rozrywką oraz usługami.

Rosnące ceny nieruchomości w mieście – wzrost cen mieszkań w centrum Szczecina sprawił, że wiele osób zaczęło rozważać osiedlenie się na obrzeżach z powodów czysto ekonomicznych. W gminach takich jak Dobra średnie ceny gruntów wzrosły kilkakrotnie w ciągu ostatniej dekady, co jednak wciąż jest tańszą alternatywą niż mieszkanie w Szczecinie – czy to w dzielnicach, czy w kameralnych osiedlach wielorodzinnych.

Celem tej analizy jest zbadanie wpływu rosnących cen gruntów na proces suburbanizacji suburbanizacji w zachodnich rejonach Szczecina, omówienie konsekwencji tego procesu dla przestrzeni, rynku nieruchomości i jakości życia mieszkańców.

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BEZRZECZA

Bezrzecze to jedna w głównych miejscowości w gminie Dobra. Początkowo niewielka, wiejska osada, w ostatnich latach stała się miejscem intensywnej zabudowy mieszkaniowej. Rosnące ceny gruntów w Szczecinie i jego najbliższej okolicy skłoniły wielu mieszkańców do poszukiwania alternatywy w pobliskich miejscowościach, co bezpośrednio wpłynęło na wzrost zainteresowania inwestycjami w Bezrzeczu. W rezultacie obszar ten stał się celem licznych projektów deweloperskich, które mają na celu zaspokojenie rosnącego popytu na nowe mieszkania i domy. Jednakże, dynamiczny rozwój tego typu zabudowy niesie za sobą szereg wyzwań i problemów, które są coraz bardziej widoczne zarówno dla obecnych mieszkańców, jak i nowych inwestorów.

Jednym z kluczowych problemów, który stał się niezwykle istotny w kontekście rozwoju podmiejskich stref mieszkalnych w takich miejscowościach jak Bezrzecze, jest kwestia coraz gęstsze

budowania na coraz mniejszych działkach. W miarę jak ceny gruntów w regionie Zachodniopomorskim rosną, deweloperzy dążą do maksymalnego wykorzystania dostępnej przestrzeni, co prowadzi do zjawiska intensyfikacji zabudowy. W praktyce oznacza to, że na niewielkich działkach budowane są domy o większej powierzchni, często z minimalnymi odstępami między nimi, co ogranicza przestrzeń prywatną mieszkańców oraz wpływa na jakość życia w tych miejscach.

Przyciągający wielu ludzi spokojny charakter Bezzrecza ulega stopniowej zmianie, gdy kolejne etapy nowych osiedli powstają na terenach, które jeszcze niedawno były niezabudowanymi polami, pastwiskami lub niewielkimi ogrodami. Rozwój infrastruktury, dróg i usług publicznych nie zawsze nadąża za gwałtownym wzrostem liczby mieszkańców, co prowadzi do problemów z dostępem do szkół, przedszkoli, a także zakorkowanych dróg dojazdowych do centrum Szczecina. Ponadto, coraz bardziej kompaktowe działki, na których wznoszone są nowe domy, ograniczają przestrzeń dla zieleni i rekreacji, co wpływa na estetykę okolicy oraz komfort codziennego życia (Bagiński E., 2001).

Zjawisko to, mimo że na pierwszy rzut oka może wydawać się efektywnym rozwiązaniem w odpowiedzi na rosnące ceny gruntów, w dłuższej perspektywie niesie ze sobą negatywne konsekwencje. Gęsta zabudowa na małych działkach powoduje, że mieszkańcy stykają się z problemami takimi jak brak prywatności, hałas, trudności z dostępem do miejsc parkingowych oraz ograniczona przestrzeń na własny ogród. Tradycyjny model domów jednorodzinnych z dużymi ogrodami, który przyciągał wiele osób do Bezzrecza w przeszłości, staje się coraz mniej dostępny ze względu na presję rynkową i intensyfikację zabudowy.

Jednym z wyzwań, z którymi mierzy się obecnie Bezzrecze, jest również zachowanie równowagi pomiędzy koniecznością dalszego rozwoju a potrzebą ochrony lokalnego charakteru miejscowości. Z jednej strony, rozwój nowych inwestycji mieszkaniowych jest nieunikniony, biorąc pod uwagę rosnącą populację i zapotrzebowanie na nowe mieszkania. Z drugiej strony, nadmierna urbanizacja, w której priorytetem staje się ilość budowanych mieszkań na danym obszarze, może prowadzić do degradacji jakości życia mieszkańców oraz utraty walorów estetycznych i przyrodniczych, które wcześniej charakteryzowały tę okolicę (Kajdanek K., 2011)

3. ANALIZA ROZWOJU ORAZ TYPOLOGII ZABUDOWY BEZZRECZA

Zwiększająca się presja na rozwój podmiejskich terenów mieszkalnych m.in. w Bezzreczu prowadzi do zmian w typologii zabudowań. Tradycyjnie dominującą formą zabudowy były domy jednorodzinne, często na większych działkach, co stanowiło symbol podmiejskiego stylu życia. Jednak z biegiem czasu i rosnącymi cenami gruntów, deweloperzy oraz indywidualni inwestorzy zaczęli preferować bardziej intensywną zabudowę, aby maksymalnie wykorzystać dostępne tereny.

Do najpopularniejszych form zabudowy w ostatnich latach należą:

Domy w zabudowie jednorodzinnej:

- Wolnostojące
- W zabudowie bliźniaczej - Tego typu zabudowa pozwala na lepsze zagospodarowanie terenu, dzieląc działkę pomiędzy dwóch właścicieli, co zmniejsza koszt nabycia gruntu na jedną rodzinę. „Bliźniaki” zyskały popularność również w Gminie Dobra oraz w Bezzreczu, gdzie ceny działek wzrosły na tyle, że indywidualne budowanie domów na większych działkach stało się ekonomicznie nieopłacalne.
- W zabudowie szeregowej - rozwiązanie, które jeszcze bardziej intensyfikuje wykorzystanie dostępnego terenu.
- W zabudowie 4-lokalowej

Domy z zabudowie wielorodzinnej / Małe osiedla mieszkalne – Wraz z rozwojem infrastruktury, w Bezzreczu pojawiają się również mniejsze, zamknięte osiedla, często złożone z kilku budynków wielorodzinnych lub apartamentowców.

Gmina Dobra wraz z opisywanym tutaj Bezrzeczem jako jedną z najprężniej rozrastających się na tym obszarze miejscowości jest już w dużej mierze wypełniona i coraz bardziej się zagęszcza zabudową mieszkaniową. Charakteryzuje się jednak zróżnicowaniem w gęstości tej zabudowy i jej typologii. Jest to zależne m.in. od etapu suburbanizacji oraz specyfiki danego osiedla.

W latach 90-tych XX w. Bezrzecze, pierwotnie będące niewielką wsią, rozpoczynało rozwój zabudowy jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym. Duże działki (powyżej 1,5 tys. m²) umożliwiały budowanie we własnym zakresie willi wolnostojących z dużymi założeniami ogrodowymi. Widoczne są tutaj liczne domy o wysokim standardzie, które odpowiadają na potrzeby osób poszukujących większej przestrzeni życiowej poza ścisłym centrum miasta. Zabudowa jednorodzinna z tego okresu przybiera formę rezydencjonalnych skupisk, otoczonych dojrzałą już dzisiaj zielenią.

Początek lat 2000 zaczął zmieniać obraz tych terenów. Pojawiające się coraz częściej inwestycje deweloperskie rozpoczęły wypełnianie przestrzeni niezabudowanych tkanką wielorodzinną. Były to osiedla o zabudowie kilkukondygnacyjnej, dość kameralne i dające złudzenie mieszkania w tkance jednorodzinnej choćby poprzez rozplanowanie mieszkań na parterze wraz z własnym ogródkiem, pomijając jednak funkcje usługowe w parterach budynków. Część z tych osiedli, aby nadążyć za trendami, zachować wyższy prestiż i zwabić nowych mieszkańców, została zaprojektowana jako forma wyizolowana, ogrodzona płotem z zamkniętą bramą lub szlabanem. Utworzone zostały tym samym wydzielone strefy skupiające się jedynie nad tym co jest w środku, nie zważając na to, jaki ma to wpływ na otoczenie (Zimnicka A., Czernik L., 2007). Brak wystarczającej przestrzeni dla samochodów wewnątrz osiedli spowodowało chaos dotyczący parkowania poza osiedlem a tym samym konflikt pomiędzy otaczającymi zabudowaniami jednorodzinnymi.

W tym samym czasie wciąż powstawały domy jednorodzinne na wcześniej już wydzielonych działkach oraz pojawiały się kolejne miejsca pod zabudowę jednorodzinna poprzez dzielenie większych działek porolniczych na jak najwięcej mniejszych pod budownictwo mieszkaniowe. Jednocześnie kształtowały się nowe drogi gminne oraz prywatne, nie uwzględniając jednak w danej przestrzeni terenów wspólnych rekreacyjnych, usługowych czy spacerowych.

Na początku lat 2000-nych można już zaobserwować pojawiające się sporadycznie inwestycje jednorodzinnej tkanki szeregowej. Chcąc wykorzystać działkę maksymalnie nie zostały tu przemyślane kwestie komunikacyjne, parkowania samochodów, nadmiernego zagęszczenia pojazdów, podziału działek i ogrodów o mikroskopijnej wielkości. Jednakże pod względem dostępu do domów z ulicy, nie odgradzania się szlabanami lub nie wygradzania całych osiedli, możemy odnieść wrażenie, że te rozwiązania wypełniały w sposób bardziej dostępny dla przeciętnego człowieka kształtującą się tutaj tkankę mieszkalną.

Pojawiające się z czasem domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej były najbardziej optymalnym kompromisem w budowaniu domów dla przeciętnej rodziny 2+2 w Bezrzeczu, zwykle na wspólnej działce o powierzchni ok. 800m². Zwłaszcza druga dekada XXI w. rozwija tę tendencję, a małe, raczkujące jeszcze w branży przedsiębiorstwa deweloperskie rozpędzają swoją działalność i opanowują miejscowy rynek budownictwa mieszkaniowego.

Niestety zbiega się to w czasie z coraz już bardziej widocznym wzrostem cen gruntów. Na działkach zakupionych wcześniej przez klientów indywidualnych z przeznaczeniem pod budowę własnego domu wciąż powstają budynki wolnostojące a właściciele muszą się mierzyć z coraz większym boorem w branży budowlanej, a więc ze znacznym wzrostem cen materiałów budowlanych oraz pracy ekip wykonawczych. Ryzyko inwestowania w budowę domu na własną rękę zaczęło być tak duże, że coraz więcej inwestorów zaczęło poszukiwać gotowych domów w stanie deweloperskim. Ich oferta oraz różnorodność z każdym rokiem rośnie, niestety idzie to w parze z powstawaniem coraz bardziej ekonomicznych rozwiązań, a nie inwestycji mających w sposób przemyślany tworzyć charakter suburbiów.

W związku z ogromnym wzrostem cen gruntów, typem najpopularniejszej zabudowy stały się domy mieszkalne przeznaczone dla czterech rodzin powstałe na działkach, które do tej pory były przeznaczone pod domy jednorodzinne, głównie wolnostojące. Formalnie nazwane domami „w zabudowie bliźniaczej, dwulokalowymi”, muszą zapewnić parking dla 8 samochodów. Cofnięte w głąb działek budynki burzą uporządkowaną linię zabudowy i tworzą przed budynkami wielkie wybetonowane

płaszczyzny pełne aut. Liczba pojazdów na niewielkich kameralnych uliczkach tym samym rośnie w niebotycznym tempie i całkowicie odmienia willowy charakter okolicy, a całkowity nacisk jest tu położony na cele ekonomiczne dewelopera nie zważając na powolną degradację urbanistyczną okolicy. Generuje to również niezadowolenie sąsiedzkie, ponieważ takie formy zabudowy powstające tuż za płotem powodują znaczny spadek wartości istniejących już i zamieszkałych domów i rezydencji.

Podobnym przykładem degradującym i dzielącym mieszkańców jest powstawanie domów w zabudowie szeregowej usytuowanych w poprzek do głównej linii zabudowy. Tworzenie dodatkowej drogi dojazdowej do domów oraz próba zabudowania działki jak największą liczbą lokali mieszkalnych powoduje, że tkanka mieszkaniowa jest w sposób przypadkowy kształtowana i dopiero z czasem generuje problemy i tworzy nieodwracalne zmiany z kształtowaniu suburbiów przyjaznych i spójnych. Przykładem może być sytuacja, gdzie przy ulicy zabudowanej komfortowymi willami, dwie ostatnie działki zostały uzupełnione bardzo gęstą zabudową szeregową usytuowaną prostopadle do drogi. Komfort korzystania z ogródka w sąsiedniej z nią willi zmalał na tyle, że zmusił inwestora do wybudowania wysokiego muru oddzielającego jego posesję od mini osiedla na sąsiedniej działce.

Problem ciągle rosnących cen gruntów może w dalszym ciągu powodować nadużycia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną i tworzyć złudzenia zamieszkiwania we własnym domu. Jednocześnie brak przemyślanego pomysłu na wkomponowanie tych powielanych projektów w ciąg zabudowy może jednocześnie powodować chaos i coraz większy konflikt sąsiedzki.

4. ANALIZA CEN GRUNTÓW NA BEZRZECZU

Wzrost cen gruntów budowlanych w Polsce na przestrzeni ostatnich kilku lat stanowi istotny problem nie tylko w wielkich aglomeracjach miejskich, ale również w podmiejskich strefach mieszkalnych.

To, co wyróżnia takie miejscowości jak Bezzecze, to szybka suburbanizacja, której towarzyszy wzrost zapotrzebowania na nowe mieszkania, przy jednoczesnym kurczeniu się dostępnych terenów budowlanych (Zimnicka A., Czernik L., 2007). Proces ten doprowadził do wzrostu cen gruntów głównie w latach 2010-2022 oraz wymusił zmianę w typologii zabudowań – od domów jednorodzinnych na większych działkach po bardziej kompaktowe formy, takie jak bliźniaki i szeregowce na coraz mniejszych parcelach.

Źródłem danych dotyczących średniej ceny nieruchomości niezabudowanych pod zabudowę w Polsce jest m.in. raport Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 28.07.2022 roku. Informacje przedstawione w tabeli 1 opracowano na podstawie danych pozyskanych z rejestrów cen nieruchomości prowadzonych przez starostwa powiatowe i urzędy miast na prawach powiatu (w przypadku danych za 2021 rok i odzwierciedlają stan rejestrów w dniu 25 kwietnia 2022 r.) Województwo zachodniopomorskie osiągnęło rekordowe ceny nieruchomości w porównaniu do pozostałych województw. (www.ongeo.pl, 2024)

Jeszcze w 2019 roku za działkę budowlaną województwie zachodniopomorskim musielibyśmy zapłacić średnio 94,3 tys. zł, a w 2021 już 305,3 tys. zł. Trudno jednoznacznie określić, skąd wynika fenomen takiego przewyższającego w stosunku do sąsiednich województw olbrzymi wzrost cen gruntów. Województwo zachodniopomorskie, w skład którego wchodzi omawiana Gmina Dobra wraz z badanym Bezzeczem jest jednym z regionów, który rozwija się najdynamiczniej.

Dane przedstawione przez bank PKO BP wskazują, że wśród aktów notarialnych dotyczących gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dominowały transakcje zawierane poza miastami (77% transakcji). W 2021 ich liczba wzrosła o 30% r/r. (www.ongeo.pl). W gminach ościennych Szczecina, m.in. w Gminie Dobra a także w miejscowości Bezzecze, wzrost cen po roku 2019 okazał się rekordowy w stosunku do innych województw, co pokazuje wykres nr 6.

Analizując dane dotyczące zmienności cen gruntów budowlanych pod zabudowę mieszkaniową na przestrzeni ostatnich lat, możemy zaobserwować zdecydowany trend na powstawanie budynków o znacznym zagęszczeniu. Poza boorem w wydawaniu pozwoleń na budowę przez Starostwo

Powiatowe w Policach dla Gminy Dobra, który nastąpił w latach 2006-2008 głównie na budynki wolnostojące i bliźniacze, od kilku lat możemy zaobserwować tendencję zwykłą na powstawanie budynków jednorodzinnych z przeznaczeniem dla kilku (zwykle 4) rodzin. Jest to odpowiedź na coraz droższe ceny gruntów, zwłaszcza, jeśli mamy do czynienia z pojedynczymi, ostatnimi na danym zamieszkałym obszarze działkami. Praktyka interpretowania przepisów w taki sposób, aby móc umieścić na jednej działce pod zabudowę jednorodzinna jak najwięcej mieszkań prowadzi do zmiany charakteru stref mieszkalnych. W Bezzreczu, które jest miejscowością rozbudowującą się systematycznie od kilkudziesięciu lat i coraz bardziej wypełnione tkanką jednorodzinna, wzrost cen gruntów jest większy niż w innych ościennych miejscowościach, a co za tym idzie proces intensyfikacji zabudowy jest tu bardzo widoczny.

Wzrost cen gruntów w Bezzreczu wiąże się również z jego atrakcyjną lokalizacją – bliskością Szczecina, a także dogodnymi połączeniami z Niemcami, co czyni tę miejscowość popularnym wyborem dla osób poszukujących miejsca do życia poza wielkim miastem, ale z możliwością pracy w przygranicznych niemieckich miejscowościach. Dojazd w godzinach szczytu do miejscowości takich jak Loecknitz, Blankensee czy Pasewalk jest porównywalny do dojazdu do wschodnich suburbiów Szczecina, pozwala obywatelom Polski mieszkać, żyć, uczyć się do szkół w Polsce, a zarabiać poza jej granicami.

5. ZIDENTYFIKOWANE PROBLEMY DOTYCZĄCE JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

Rosnąca presja cenowa na rynku gruntów w Bezzreczu i okolicach prowadzi do wielu różnorodnych problemów:

Zmniejszenie komfortu życia – Choć nowe budynki wciąż spełniają normy techniczne, to jednak coraz mniejsze działki sprawiają, że mieszkańcy odczuwają brak przestrzeni rekreacyjnej, prywatności i otoczenia zieleni. Warto tutaj zwrócić uwagę, że jednym z głównych powodów przeprowadzki na przedmieścia była chęć posiadania większej prywatnej przestrzeni, co obecnie jest coraz trudniejsze do zrealizowania (Kajdanek K., 2012).

Problemy infrastrukturalne – Wydawanie pozwoleń na budowę na coraz mniejszych działkach może prowadzić do przeciążenia istniejącej infrastruktury. W Bezzreczu, jak i w wielu innych miejscowościach podmiejskich, infrastruktura drogowa, kanalizacyjna czy wodociągowa nie była zaprojektowana z myślą o tak intensywnym rozwoju zabudowy. Dodatkowo, zbyt gęsta zabudowa może zwiększać problemy z dostępem do usług publicznych, takich jak szkoły czy opieka zdrowotna.

Brak przestrzeni na zielen miejską i strefy rekreacyjne – Intensywna zabudowa podmiejskich terenów prowadzi do ograniczenia dostępnej przestrzeni na zielen. Problem ten jest zauważalny w Bezzreczu, gdzie nowe inwestycje często pozostawiają minimalne miejsce na publiczne tereny zielone, co negatywnie wpływa na jakość życia mieszkańców.

Problemy infrastrukturalne i środowiskowe

Rozwój zachodnich przedmieść Szczecina wiąże się również z problemami infrastrukturalnymi. Infrastruktura drogowa oraz publiczna nie zawsze nadąża za szybkim przyrostem nowych mieszkańców. Rosnąca liczba samochodów prowadzi do korków, a brak rozbudowanej komunikacji publicznej sprawia, że codzienne dojazdy do miasta stają się wyzwaniem.

Ponadto, dynamiczna suburbanizacja zachodnich terenów Szczecina powoduje opóźnienia w inwestycjach infrastrukturalnych. Lokalne władze często nie są w stanie sprostać wymaganiom związanym z rozbudową sieci dróg, szkół, czy ośrodków zdrowia. Zbyt szybki rozwój tych terenów doprowadziło do przeciążenia systemów wodociągowych i kanalizacyjnych

Problemy z wydawaniem pozwoleń na budowę

Wydawanie pozwoleń na budowę na coraz mniejszych działkach stanowi poważne wyzwanie dla lokalnych władz. Obowiązujące przepisy prawa budowlanego, choć formalnie wymagają odpowiednich odległości między budynkami, są często obchodzone poprzez łączenie działek. W efekcie

mieszkańcy nowych osiedli podmiejskich muszą zmierzyć się z problemami takimi jak brak miejsc parkingowych, zbyt małe ogródki czy bliskie sąsiedztwo, które nie zapewnia odpowiedniej prywatności.

Problemy związane z przestrzenią i jakością życia – Mniejsze działki ograniczają przestrzeń rekreacyjną i prywatność, a także zwiększają presję na infrastrukturę techniczną, taką jak kanalizacja, drogi czy dostęp do szkół i placówek zdrowotnych. Zmiany te mogą prowadzić do obniżenia jakości życia mieszkańców, którzy wcześniej przeprowadzili się na przedmieścia z myślą o większej przestrzeni życiowej.

6. DYSKUSJA

Suburbanizacja w zachodnich okolicach Szczecina, w szczególności w gminach takich jak Dobra, stanowi wyzwanie w kontekście zarządzania przestrzenią, rozwoju infrastruktury oraz regulacji rynkowych związanych z nieruchomościami (Bagiński E, 2001). Proces ten, charakterystyczny dla wielu polskich miast, jest napędzany głównie przez migrację mieszkańców z centrum miasta na jego obrzeża, co jest wynikiem rosnących cen mieszkań jak i dążenia do poprawy jakości życia w bardziej zielonym i cichym otoczeniu.

Suburbanizacja zachodnich okolic Szczecina to proces dynamiczny, który zmienia przestrzeń, rynek nieruchomości oraz jakość życia mieszkańców. Choć rozwój tych terenów przynosi korzyści w postaci nowych miejsc zamieszkania, wiąże się również z poważnymi wyzwaniami, takimi jak przeciążenie infrastruktury, degradacja środowiska i problemy z wydawaniem pozwoleń na budowę (Kokot S., 2006).

Dla zachodnich przedmieść Szczecina konieczne jest wdrożenie bardziej zrównoważonych rozwiązań urbanistycznych, które zapewnią rozwój nowych osiedli w sposób odpowiadający na potrzeby mieszkańców, ale jednocześnie ograniczą negatywne skutki suburbanizacji (Czernik L., 2007).

7. WNIOSKI

Analizując przypadek Bezzecza w gminie Dobra, można zauważyć, że dynamiczny wzrost cen gruntów wywiera silny wpływ na strukturę zabudowy podmiejskich terenów mieszkalnych. W odpowiedzi na rosnące koszty, deweloperzy i inwestorzy coraz częściej wybierają intensywniejsze formy zabudowy, takie jak bliźniaki nie dwu, a czterorodzinne i szeregowce, co jednak niesie ze sobą problemy związane z infrastrukturą, komfortem życia, brakiem terenów zielonych oraz zmianą charakteru przestrzeni.

Podsumowując dane z tabeli nr 2 wynika, że na przestrzeni ponad dwudziestu lat zmieniły się proporcje między powstającymi budynkami jednorodzinnymi. Początki XXI wieku to okres budowania, w którym to inwestor był jednocześnie właścicielem i późniejszym mieszkańcem swojego wolnostojącego domu. Wraz z upływem lat (ok. 2010-2017) oraz stopniowym wzrostem cen, rozwinął się również rynek deweloperów, którzy rozpoczęli trend na coraz mniejsze domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Równocześnie widoczny jest zdecydowany spadek indywidualnego budowania domów wolnostojących. Okres okołocovidowy (lata 2020-2021) był z kolei impulsem do rozpoczęcia budowania już na większą skalę domów w zabudowie np. bliźniaczej lub szeregowej ale w opcji dwulokalowej. W związku z tym pozwoleń wydawano relatywnie mniej dla większej liczby rodzin. Boom na rynku nieruchomości w całej Polsce, również w Bezzeczu, który najbardziej był odczuwany w latach 2021-2023, doprowadził do zdecydowanie mniejszej liczby wydanych pozwoleń na budowę dla budynków jednorodzinnych ogółem. Obserwując aktualne inwestycje oraz rekordowe ceny działek budowlanych i prowadzone budowy w miejscowości Bezzecze, zdecydowanie dominującym trendem jest zwiększona budowa domów w zabudowie bliźniaczej dwulokalowej (w sumie dla 4 rodzin) oraz szeregowej.

W kontekście Bezzecza oraz innych podmiejskich miejscowości Szczecina, konieczne wydaje się poszukiwanie kompromisu pomiędzy dynamicznym wzrostem urbanizacji a potrzebą zachowania

jakości życia i estetyki przestrzeni. Zrównoważony rozwój tych terenów powinien uwzględniać nie tylko kwestie ekonomiczne, ale także społeczne i środowiskowe, aby uniknąć przekształcenia podmiejskich stref w obszary o niskiej jakości życia i nadmiernej zabudowie. Bez odpowiedniej kontroli i planowania, miejscowości takie jak Bezrzecze mogą stać się ofiarą własnego sukcesu, tracąc swój unikalny charakter i przyciągając coraz więcej problemów związanych z nadmierną gęstością zabudowy.

BIBLIOGRAPHY

- Bagiński E., (2001). Suburbanizacja – nieunikniona przyszłość osadnictwa?, w: Procesy suburbanizacji w wybranych miastach Polski, Uniwersytet Opolski, Opole
- Czernik L., (2007). Suburbanizacja w procesie przekształceń struktury terenów wiejskich w kształtującym się Regionie Metropolitalnym Szczecina, ULAR 3, Gliwice
- Dane cyfrowe otrzymane od Starostwa Powiatowego w Policach
- Dane Głównego Urzędu Statystycznego
- Geoportal: https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gmap=gp0 (źródło ortofotomap) (Accessed: 07-08-2024)
- Kajdanek K., Pomiędzy miastem a wsią. Suburbanizacja na przykładzie osiedli podmiejskich Wrocławia, Nomos, Kraków 2011
- Kajdanek K., Suburbanizacja po polsku, Nomos, Kraków 2012
- Kokot S., Gospodarcze aspekty suburbanizacji Szczecina. Życie gospodarcze Szczecina, Uniwersytet Szczeciński, Szczecin 2006
- Łokuciejewska, M., Na przedmieściach..., Kultura Miasta. Miasto w kulturze, 2-3, 2008
- Łuczak M., Szczecin: Krzekowo i Bezrzecze, 2010
- Ongeo: <https://blog.ongeo.pl/ceny-dziatek-budowlanych> (Accessed: 09-09-2024)
- Zimnicka A., Czernik L., Kształtowanie przestrzeni wsi podmiejskiej na przykładzie obszaru oddziaływania miasta Szczecin, Wydawnictwo hogben, Szczecin 2007

AUTHOR'S NOTE

Author is a teaching and research staff member at the Faculty of Architecture of the West Pomeranian University of Technology in Szczecin. Her research interests focus on housing issues, suburban development, and the challenges of evolving suburban areas.

O AUTORZE

Autorka jest pracownikiem dydaktyczno-naukowym na Wydziale Architektury Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie. Jej obszarem zainteresowań badawczych jest tematyka mieszkaniowa, rozwój suburbiów oraz problematyka zmieniających się obszarów podmiejskich.

Contact | Kontakt: mgosciniak@zut.edu.pl